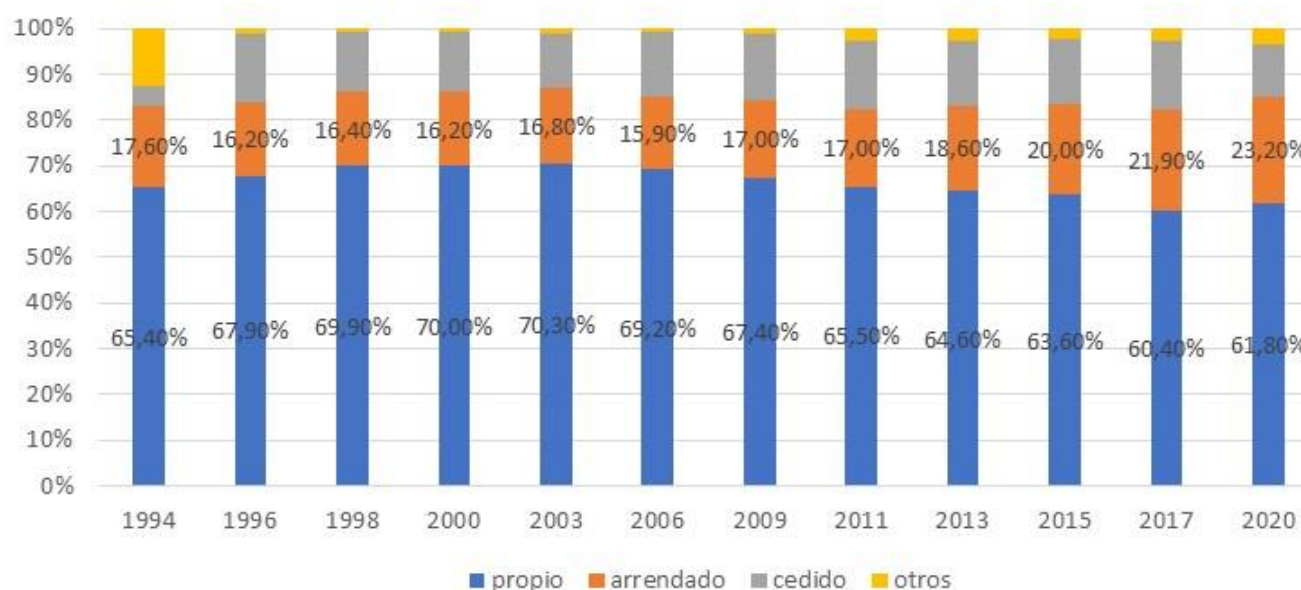


# FACTORES QUE INFLUYEN EN LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO HABITACIONAL DE ARRIENDO DS°52



# Antecedentes preliminares

Proporción creciente de hogares que arriendan una vivienda, en detrimento de hogares que son propietarios.



# Antecedentes preliminares

## Fuerte presión sobre mercado de arriendo: precios al alza y stocks en retroceso.



### ARRIENDOS BAJO PRESIÓN

Oferta de departamentos baja a la mitad y precios suben un 22%

Una caída del 54% en la oferta de departamentos en arriendo muestra el último balbuceo de Ictoc.com, que compara el cuarto trimestre de 2021 con igual período del año anterior. Si en el pico de la pandemia había casi 27 mil departamentos disponibles, al cierre de 2021 esa cifra bajó a unos 9.600 unidades. El informe también destaca un incremento del 22% en el precio promedio del contrato de arriendo en departamentos.

10 | Informe de Ictoc.com/RECHINA

El mercado de renta residencial en Chile muestra una recuperación más lenta que la del resto del mundo. El cierre del cuarto trimestre de 2021 registró un crecimiento de 22% respecto al mismo período del año anterior, al alcanzar los 21.735. "Continúa evidenciándose el menor volumen de los departamentos en stock para el arriendo, con un aumento de 60% respecto del 2020", argumenta Ictoc.com. El alza en el precio promedio de los departamentos de 14,2% argumenta Ictoc.com. El alza en el precio promedio de los departamentos de 14,2% argumenta Ictoc.com. El alza en el precio promedio de los departamentos de 14,2% argumenta Ictoc.com.

FUENTE: Portalinmobiliario.com

### Precios de arriendos en la Región Metropolitana se disparan el 4T de 2021 y en casas anotan mayor aumento en 14 años

Las comunas del sector oriente lideran los incrementos.

**PATRICIA SAN JUAN**  
 —Los efectos de la pandemia en los hábitos de vida de las personas, el impacto de los retiros de fondos de las AFP en las tasas de interés de los créditos hipotecarios y la fuerte alza en la inflación siguieron impactando al mercado inmobiliario.

De acuerdo al Informe Trimestral de Viviendas de la Región Metropolitana, elaborado por Portalinmobiliario.com, en el caso de las casas, los valores en arriendo subieron 15,3% en el cuarto trimestre de 2021 frente a igual lapso del año anterior, anotando el mayor incremento desde que se reali-

considerables en el último tiempo. "Si pensamos en algunos factores que puedan estar influyendo en esta situación, vemos que tienen que ver con que las condiciones de financiamiento para comprar una propiedad, por ejemplo, se han ido dificultando, por lo tanto, el arriendo en este momento representa la operación más conveniente y, ante una alta demanda por parte de los usuarios, los precios tienden a subir", indicó.

**COMUNAS**  
 En el caso de los departamentos los mayores aumentos en los precios de arriendo se registraron en las comunas de Huechurabá (18,2%), Peñalolén (14%) y Lo Barnechea (13,7%).  
 Por su parte, para arriendo de casas las comunas con las principales alzas fueron Huechurabá (29%), La Reina (28,2%) y Vitacura (21,2%).

**MENOR OFERTA**  
 Dado la alta demanda que han tenido las propiedades en arriendo durante el cuarto trimestre del 2021, a lo que se suma una menor incorporación, se anotaron caídas anuales considerables en el número de avisos de propiedades.

Los avisos de casas en arriendo cayeron un 40% mientras que los avisos de departamentos en arriendo bajaron 58%.  
 Siguiendo la misma línea que el mercado de arriendo de propiedades, las viviendas en venta también presentaron una baja en el

número de publicaciones, con una caída anual de 23% para casas y de 1% para departamentos.

Con este disminución en la cantidad de anuncios para venta de departamentos se quebró la tendencia que se había dado durante cinco trimestres consecutivos, donde en cada período se incrementaba la cantidad de publicaciones para venta de propiedades en altura.

Al respecto Izquierdo señaló que "creemos que la explicación de esta disminución de publicaciones en venta, tiene que ver con que muchas personas decidieron postergar la decisión de cambio de casa, lo que se ve reflejado en una menor incorporación de nuevos avisos sumado a una caída considerable en la demanda".

En tanto el director del Centro de Estudios Inmobiliarios de ESE Business School, José Miguel Simián, indicó que "el cuarto trimestre es un período de quiebre de tendencia y de una tendencia de expansión sostenida de varios años. La impresión de estas cifras es que el mercado ha perdido mucho dinamismo. En términos del volumen de aviseaje el mercado retrocedió 5 años en cuanto a departamentos en arriendo. Esto explica el sostenido aumento en los precios de arriendo, especialmente por departamentos".

En este sentido sostuvo que, según los datos, pareciera haber un fuerte cambio hacia el arriendo versus la compra de departamentos, probablemente debido a las condiciones financieras más restrictivas.

LA TERCERA

# Subsidio DS°52

- Programa de subsidio habitacional de arriendo DS°52 se crea el año 2013 y comienza a operar el 2014.
  - Finalidad: *Apoyar a familias en situación de hacinamiento y/o allegadas, que se encuentren dentro de la población más vulnerable, que tengan capacidad de ahorro y que puedan destinar una parte de sus ingresos al arriendo mensual de una vivienda.*
-

# Subsidio DS°52

- Subsidio mensual de UF 4,2 (4,9 en zonas extremas)
  - Para vivienda con valor arriendo máximo de UF 11 (UF 13 en zonas extremas)
  - Monto total máximo del beneficio: UF 170
  - Por hasta 8 años.
  - Ahorro mínimo familiar de UF 4
  - Ingreso familiar entre UF 7 (\$222mil) y UF 25 (\$792mil)
-

# Descubrimientos anteriores sobre DS°52

Estudio realizado el año 2016\* confirma:

- Stock general de viviendas en arriendo bajo UF 10 es suficiente
- Grandes variaciones entre ciudades, algunas con déficit.
- Segmento muy informal, muchas dificultades de medición.
- Requerimientos administrativos dificultan aplicación
- Poco incentivo para corredores de propiedades.

(\*) Estudio “Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales” fue desarrollado por Pablo Trivelli y Cía. por mandato del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

---

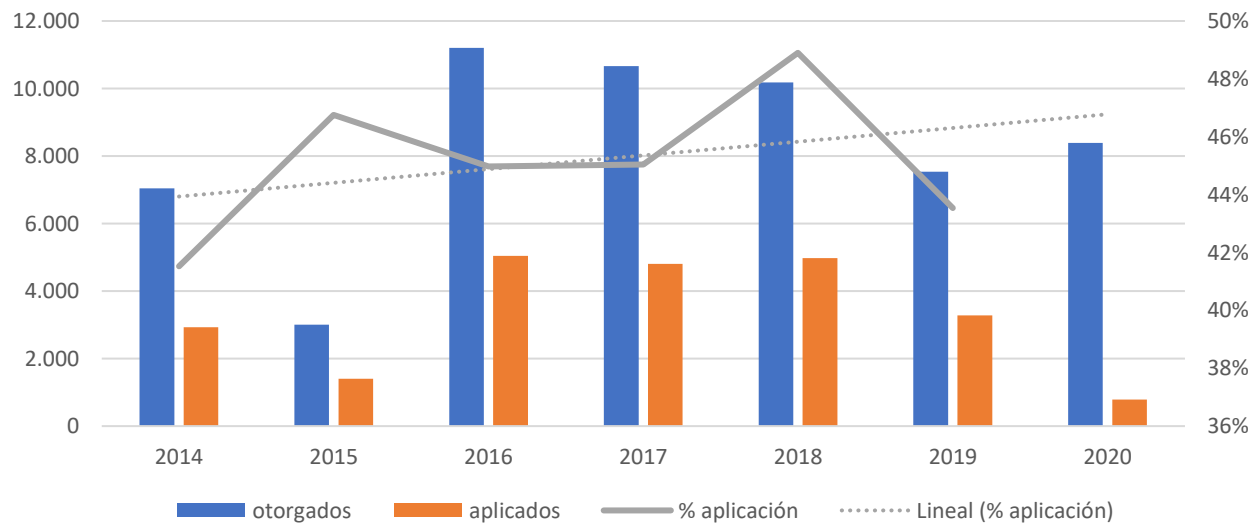
# Objetivos de la investigación

Identificar posible relación entre la composición estructural del universo de propiedades habitacionales y los niveles de aplicación del subsidio DS°52.

---

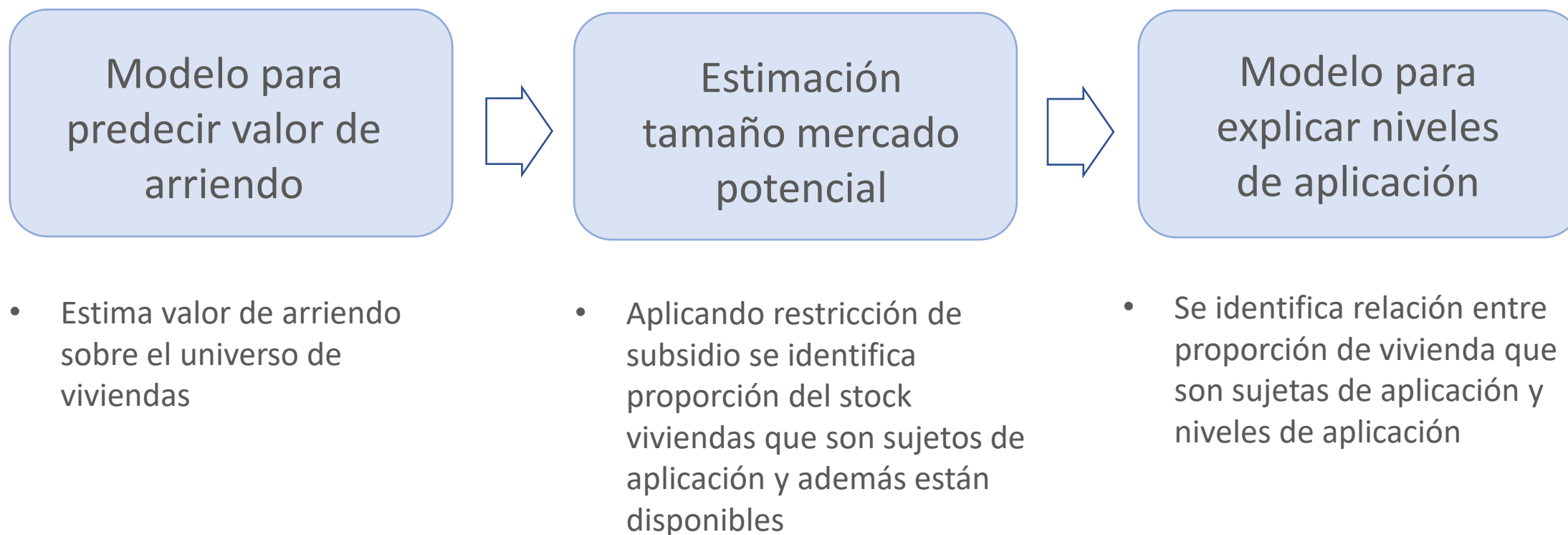
# Cobertura histórica del programa

Proporción de subsidios aplicados creciente, pero aun por debajo de lo esperado (bajo 50%)





# Enfoque metodológico



# Modelo para predecir valor arriendo

1. El modelo se entrena sobre datos históricos de subsidios DS°52 aplicados (21.455 registros), calculando una tasa de rentabilidad sobre el avalúo fiscal.
  2. El modelo estima valor de arriendo para el stock de roles de avalúo habitacionales. (5,45 mill. de roles de avalúo)
-

# Estimación tamaño mercado potencial

1. Dado el volumen de observaciones, se ajuste el área de estudio a ciudades Metropolitanas (3) y de potencial metropolitano (7)
  2. Se aplica un corte en valor de arriendo UF 11 (UF13 en zonas extremas) y en 30m<sup>2</sup> (*proxi* de cantidad de recintos)
-

# Estimación tamaño mercado potencial

3. Se aplican 2 filtros adicionales para estimar la cantidad de viviendas potencialmente disponibles que cumplen los requisitos:

- Proporción de viviendas en arriendo, (casen 2020)
- Proporción de viviendas disponibles en venta/arriendo (censo 2017)

Areas	porcentaje
<b>Metropolitana</b>	
Gran Concepcion	3,44%
Gran Santiago	3,29%
Gran Valparaiso	3,80%
<b>Potencial metropolitano</b>	
Antofagasta	5,97%
Iquique-Alto Hospicio	3,03%
Coquimbo-La Serena	2,27%
Rancagua-Machali	5,45%
Talca-Maule	5,06%
Temuco-P. Las Casas	3,61%
Pto. Montt-Pto. Varas	4,08%

# Modelo para explicar niveles de aplicación

- El modelo relaciona porcentajes de aplicación con la proporción de viviendas potencialmente disponibles y otras variables complementarias que caracterizan a las ciudades analizadas.
  - El ajuste del modelo es alto alcanzando un **R<sup>2</sup> ajustado** de **0,7765**, lo que permite confirmar que dichas variables explican un **77,7%** del porcentaje de aplicación.
  - El **p-value** del modelo es significativo ( $2,802e-15$ ), por lo que se puede aceptar que el modelo **no es al azar**
-

# Modelo para explicar niveles de aplicación

- La interpretación final de la regresión es que al aumentar un **1%** el porcentaje de viviendas que cumplen con las restricciones, aumenta en un **3%** el porcentaje de aplicación del subsidio.

```
Residuals:
      Min       1Q   Median       3Q      Max
-0.173598 -0.052259  0.003788  0.046229  0.158522

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept)    1.690e-01  2.818e-02   5.996 1.95e-07 ***
`% VIVIENDAS DISPONIBLES`  2.869e+00  6.164e-01   4.655 2.27e-05 ***
`CUMPLEN REST 1`   -4.577e-06  5.101e-06  -0.897 0.373744
`CUMPLEN REST 2`   -5.678e-06  4.959e-06  -1.145 0.257395
SELECCIONADOS   -3.465e-04  8.542e-05  -4.057 0.000167 ***
`DATOS DS52`      1.067e-03  1.477e-04   7.229 2.14e-09 ***
`DATOS REMLAB`   -3.187e-07  5.263e-07  -0.606 0.547463
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 0.07604 on 52 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.7765,    Adjusted R-squared:  0.7507
F-statistic: 30.11 on 6 and 52 DF,  p-value: 2.802e-15
```

# FACTORES QUE INFLUYEN EN LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO HABITACIONAL DE ARRIENDO DS°52

